

**PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN
HAK ATAS TANAH YANG OBJEKNYA MENJADI OBJEK
SEWA MENYEWA (Studi Putusan Pengadilan Jakarta Barat
Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN Jkt.Brt.)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas
Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)
Ilmu Hukum Dengan Kekhususan
HUKUM PERDATA**



Disusun Oleh:

YANI FARIDA

NIM. 2011-20-010

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

2016

HALAMAN PENGESAHAN

PELAKSANAAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN HAK ATAS TANAH YANG OBJEKNYA MENJADI OBJEK SEWA MENYEWA

(Studi Putusan Pengadilan Jakarta Barat Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN

Jkt.Brt.)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)

Ilmu Hukum Dengan Kekhususan

HUKUM PERDATA

Oleh:

YANI FARIDA

NIM. 2011-20-010

Kudus, 1 Februari 2016

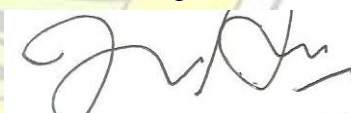
Disetujui:

Pembimbing I



Dr. SUPARNYO, S.H, M.S

Pembimbing II



MASMU'AH, S.H., M.Hum

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UMK



SUKRESNO, SH., MH

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yani Farida

NIM : 2011-20-010

Alamat : Desa Tanjung Karang, RT 002 RW 001, Kudus.

Judul Skripsi : Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah

Yang Objeknya Menjadi Objek Sewa-Menyewa (Studi Putusan

Pengadilan Jakarta Barat Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN Jkt.Brt.)

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan Dosen Pembimbing.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oranglain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Kudus, 1 Februari 2016

Yang Membuat Pernyataan

(YANI FARIDA)

MOTTO DAN HALAMAN PERSEMBAHAN

“Menuntut ilmu adalah taqwa. Menyampaikan ilmu adalah ibadah. Mengulang-ulang ilmu adalah zikir. Mencari ilmu adalah jihad.”

(Dikisahkan oleh Imam Al Ghazali)

Rasullullah Bersabda,

“Tidak diperbolehkan iri, kecuali pada dua hal; Seorang laki-laki yang Allah karuniai harta lantas ia membelanjakannya di jalan yang benar dan seorang yang Allah karuniai ilmu lantas ia beramal dengannya serta mengajarkannya.”

(H.R. Bukhari & Muslim)

Kupersembahkan untuk :

1. Ayah dan Ibu – kedua orangtuaku tercinta,
2. Istriku tercinta, Fadhilah, ST
3. Anakku tercinta, Sonya Elvina Ganes
4. Almamaterku Universitas Muria Kudus

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan rasa syukur kepada Allah SWT, maka penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Menjadi Objek Sewa-Menyewa (Studi Putusan Pengadilan Jakarta Barat Nomor : 09/Pdt.G/2013/PN Jkt.Brt.)”

Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan studi Program Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Dalam penyusunan skripsi ini melibatkan berbagai pihak yang telah memberikan bantuan dalam hal sumbangsih pemikiran maupun, masukan serta saran untuk menjadikan skripsi ini sebagai suatu karya ilmiah, maka untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Sukresno, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus
2. Bapak Dr. Suparno, S.H., M.S selaku Dosen Pembimbing I, yang tidak pernah letih dalam membimbing dan memberikan masukan kepada penulis sampai akhir skripsi ini tersusun.
3. Ibu Masmu'ah, S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing II, yang membimbing secara langsung sehingga penulisan skripsi ini dapat tersusun.
4. Kepada Instansi yang di *Survey*.
5. Kepada istri dan anak penulis yang selalu memberikan semangat kepada penulis agar dapat menyelesaikan skripsi.

Mengingat skripsi ini masih banyak kekurangan-kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif penulis akan terima dengan senang hati.

Akhirnya, semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Kudus, 1 Februari 2016

Penulis

Yani Farida



ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Menjadi Objek Sewa Menyewa (Analisis Putusan Pengadilan Jakarta Barat Nomor: 09/Pdt.G/2013/PN Jkt.Brt.)” ini secara umum bertujuan untuk mengetahui kedudukan hukum apabila pelaksanaan perjanjian kredit apabila objek hak tanggungan disewakan kepada pihak ketiga, untuk mengetahui akibat hukum apabila pihak kreditor tidak mengizinkan sewa menyewa yang dilakukan debitor dengan pihak ketiga, dan untuk mengetahui akibat hukum yang akan timbul bagi pemberi Hak Tanggungan dan penyewa dalam hal debitor wanprestasi terhadap kreditor.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Dalam hal pengumpulan data penulis menggunakan data sekunder.

Setelah data diperoleh, data kemudian disusun secara sistematis dan dianalisa melalui deskriptif analitis.

Dari hasil penelitian terhadap Putusan Pengadilan Nomor: 09/Pdt.G/2013/PN Jkt.Brt. tanggal 5 Juni 2014 oleh Pengadilan Jakarta Barat, Fong Sui Fau melakukan Perjanjian Sewa-menyewa dengan Steven atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 120 m² yang terletak di Jl.KH Hasyim Ashari No.79 A RT 002 RW 004 Kelurahan Duri Pulo Kecamatan Gambir Jakarta Pusat sebagaimana tertuang dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1392/Duri Pulo sebuah rumah toko (ruko) yang ada dan dibangun diatas tanah tersebut selama 10 Tahun. Ternyata oleh Steven, objek sewa menyewa tersebut sebelumnya terlebih dahulu telah menjadi objek Hak Tanggungan atas Perjanjian Kredit dengan PT. Bank Permata. Sewaktu masa sewa Fong Sui Fau baru berjalan 3 Tahun, ternyata Steven wanprestasi terhadap kreditor dan objek Hak Tanggungan dieksekusi.

Dengan kesimpulan: Pertama, Perjanjian sewa menyewa atas objek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan asalkan mendapat persetujuan tertulis dari bank selaku kreditor. Kedua, jika bank tidak mengizinkan penyewaan objek Hak Tanggungan maka segala akibat yang timbul dikemudian hari merupakan tanggung jawab dari debitor sepenuhnya. Ketiga, perlindungan kepada Fong Sui Fau selaku penyewa hanya dapat menggugat pemilik objek sewa atas berakhirnya kenikmatan sebelum masa sewa berakhir. Saran dalam penelitian ini adalah harus adanya ketelitian dalam menyewa suatu barang dengan cara melihat status tanah dan bangunan pada Kantor Pertanahan setempat.

Kata kunci : *Hak tanggungan, sewa-menyewa, perjanjian kredit, wanprestasi.*

DAFTAR ISI

Halaman judul.....	i
Halaman pengesahan.....	ii
Pernyataan bebas plagiarisme.....	iii
Halaman persembahan.....	iv
Kata pengantar.....	v
Abstrak.....	vii
BAB I	
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penulisan.....	6
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Sistematika Penulisan.....	8
BAB II	
TINJAUAN PUSTAKA.....	10
A. Pengertian Perjanjian Kredit.....	10
B. Tinjauan Tentang Kredit.....	14

C. Perjanjian Sewa-Menyewa.....	20
---------------------------------	----

BAB III

METODE PENELITIAN.....	28
------------------------	----

A. Metode Pendekatan.....	29
---------------------------	----

B. Spesifikasi Penelitian.....	32
--------------------------------	----

C. Metode Pengumpulan Data.....	33
---------------------------------	----

D. Metode Pengolahan dan Penyajian Bahan dan Data.....	34
--	----

E. Metode Analisis Data.....	35
------------------------------	----

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	36
--------------------------------------	----

A. Pelaksanaan perjanjian kredit jika objek hak tanggungan disewakan kepada pihak ketiga.....	36
---	----

B. Akibat hukum apabila pihak kreditor tidak mengizinkan sewa menyewa yang dilakukan kreditor dengan pihak ketiga.....	50
--	----

C. Bentuk-bentuk perlindungan hukum bagi penyewa dan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan jika debitor wanprestasi.....	52
--	----

BAB V

PENUTUP.....	62
--------------	----

A. Kesimpulan.....	62
--------------------	----

B. Saran.....	64
---------------	----

DAFTAR PUSTAKA